

F エレベーター保守点検業務 個別業務仕様書

1 業務の概要

施設に設置するエレベーターの機器・装置の点検を行い、必要に応じて給油・調整を行う。また、不時の故障や事故が発生した時は、速やかに技術員を派遣し適切な処置を行うものとする。

2 保守点検対象

保守点検の対象となる昇降機は、「【別紙 F-1】対象施設・機器一覧」のとおりとする。

3 保守点検内容

昇降機の運行状態を点検・確認するための遠隔監視・点検装置を設置し、電話回線を通じて常時運行状態を監視し、定期的に機器及び運行機能を点検するものとする（対象となる昇降機に実装されていない装置・機能については点検・監視の対象項目としない。）。

なお、遠隔監視項目、遠隔点検項目について状態変化が生じた時は、状況を確認し、必要に応じて作業を実施すること。

(1) 遠隔監視項目

昇降機の異常状態の発生・復帰を常時監視するものとする。

異常監視	戸開閉状態、走行状態、オペレーション
管制運転監視	地震時管制運転、火災時管制運転、自家発管制運転、停電時自動着床運転

(2) 遠隔点検項目

昇降機の運行状態を定期的に確認するものとする。

遠隔点検	制御盤付近の温度、電動機動作状態、ブレーキ動作状態、制御機器動作状態、かご加速走行状態、かご定常運転速度、かご減速走行時間、かご定常運転速度変動、呼びボタン動作状態、戸開閉状態、戸閉め安全装置動作状態、かご戸スイッチ動作状態、インターホン動作状態、かご内照明点灯状態、かご内停電動作状態、昇降路リミットスイッチ動作状態、安全スイッチ動作状態、ピット環境
------	--

(3) 診断サービス項目

診断サービス	メインロープ、ブレーキ、シーブ、乗り心地、かご内暴れ映像診断、かご内滞留映像診断、かご内落書き映像診断
--------	---

(4) 復旧サービス項目

復旧サービス	故障遠隔復旧、閉じ込め時遠隔救出
--------	------------------

(5) 操作サービス項目

操作サービス	遠隔ファン入り切り、遠隔パーキング階切り替え、遠隔ホームランディング階切り替え
--------	---

(6) 遠隔故障データ収集

故障発生時に遠隔にて交渉分析のためのデータを収集すること。

(7) 遠隔監視装置の点検

専門技術者を派遣し、監視装置の点検を行うこと。

(8) 専門技術者点検（1回／3か月）

技術員を派遣して昇降機を点検し、必要に応じ清掃、給油及び調整を実施すること。

項 目	内 容
① 運転状態	戸開閉状態総状態、オペレーション
② 機械室	環境、制御盤、巻上機電動機、ブレーキ、調速機、階床選択機、発電機、電動機、油圧ユニット、ポンプ、圧力配管
③ かご	かご室、かご戸、かご上、かご下
④ 昇降路	昇降路用品、つり合いおもり、ピット、制御盤、巻上機、ブレーキ、調速機、油圧ジャッキ、電動機、圧力配管、ポンプ、油圧ユニット
⑤ 出入口	乗り場、乗り場戸

(9) 定期検査（1回／年）

建築基準法第12条に基づく有資格者による定期検査を実施すること。

有資格者は、一級建築士又は二級建築士若しくは昇降機等検査員のいずれかとし、資格者証の写しを提出すること。

4 緊急時等の対応

突発的故障及び天変地異等の広域災害等の緊急事態に備え、適切な措置が行えるよう、24時間専門技術者が待機し、緊急度に応じ迅速に現場に急行し対応すること。また、処置の結果について作業報告書を作成し報告するものとする。

5 部品供給体制

昇降機が安全な運行状態を維持できるよう、また、故障等の緊急時でも最短の停止時間で復旧できるよう、必要な基幹部品等を確保すること。

6 専門回線と遠隔監視装置

(1) 遠隔監視装置・電話加入権は受託者の所有とし、受託者において設置すること。

(2) 遠隔監視に必要な電話料金は、受託者にて負担すること。

7 業務体制

- (1) 乙は、現地にて点検等を実施する際は、その都度施設管理者の立会いの下実施し、点検業務報告書に施設管理者の確認を受けること。
- (2) 乙は、点検等の実施に当たり、点検等に適した服装で業務関係者として必要な身分証等を携帯して点検等に従事すること。

8 業務報告

- (1) 保守点検及び定期検査を実施した際には、その内容を点検業務報告書にまとめ、速やかに提出すること。
- (2) 点検結果については、下表の判定基準に沿った5段階の判定を行うこと。

判定	内容	判定基準
A	問題無し	健全であり、修繕の必要がない
B	経過観察	現時点で直ちに修繕する必要はないが、劣化等の進行について経過観察が必要
C	要詳細調査	専門業者による詳細な調査が必要
D	要修繕	機能上の支障が生じており修繕が必要な状態
E	即対応	法令違反状態、重大事故が発生するおそれのある状態

- (3) 点検を実施し、設備の修理等が必要であると認められるときは、直ちに施設管理者へ報告すること。併せて、不具合の原因を調査し、改善方法及び改善に係る費用の見積書を作成し提出すること。

9 その他

- (1) 保守点検及び定期検査に要する材料、消耗部品等の費用は、乙の負担とする。ただし、次に掲げる費用は、甲の負担とする。
 - ア 点検に使用する上水道及び電気の料金
 - イ 設備の破損、老朽等により修理等を要する場合で甲が認めた費用
- (2) 点検の実施に当たり、施設の運営等に支障を来さないようにするとともに、施設利用者、勤務者の安全を確保すること。

対象施設・機器一覧（エレベーター保守点検業務）

施設名	住所	型式	製造者	台数
松平こども園	九久平町築場52	P-11-CO-45	三菱電機（株）	1
寺部こども園	上野町 1 丁目173	VF-GL（ロープ式LA01）	東芝エレベーター（株）	1
中山こども園	西中山町蔵屋敷136-1	WP-11-2C-45-2T	フジテック（株）	1